

# 東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

**2003年 第 期**  
(1月～3月)

2003年4月

**株式会社オフィスビル総合研究所**

Commercial Property Research Institute, Inc.  
<http://www.officesoken.com>

### 3. 需給バランスの動向

#### 大規模ビル空室率、8期連続の上昇(0.3ポイント)で今期6.2%へ

#### ～ 新築ビルの成約が進む一方で、解約退去後の空室が増加する既存ビル

2003年第 期末(3月末)で、調査対象となった東京23区の大規模ビル(ワンフロア200坪以上)884棟の平均空室率は6.2%となり、前期の5.9%から0.3ポイント、8期連続の上昇となった。今期竣工した大規模ビルが比較的順調に成約し、また、未成約面積を抱える2002年竣工済の新築ビルの成約が進んだため、小幅の上昇となった。その一方で、解約退去までに次のテナントが決まらず、現空面積となって空室率を押し上げる既存ビルが目立ち始めており、今後、新築ビルの竣工・成約が進むにつれ、この傾向はさらに強まるものと思われる。

都心3区では0.3ポイント改善して6.0%となり、エリア別では唯一空室率が改善した。周辺14区では0.4ポイント上昇の4.9%へ、中心6区では0.9ポイント上昇の7.0%、都下3県でも0.6ポイント上昇の11.5%となった。区別では、中央区で1.7ポイント改善の5.3%へ。千代田区でも0.8ポイント改善の4.7%となった。新宿区では昨年竣工した新築ビルに加えて、既存ビルにおいても現空面積が増加傾向にあり、0.8ポイント上昇の9.8%に。渋谷区では甲州街道側に竣工した新築ビルの影響が大きく、2.8ポイント8.4%に上昇した。

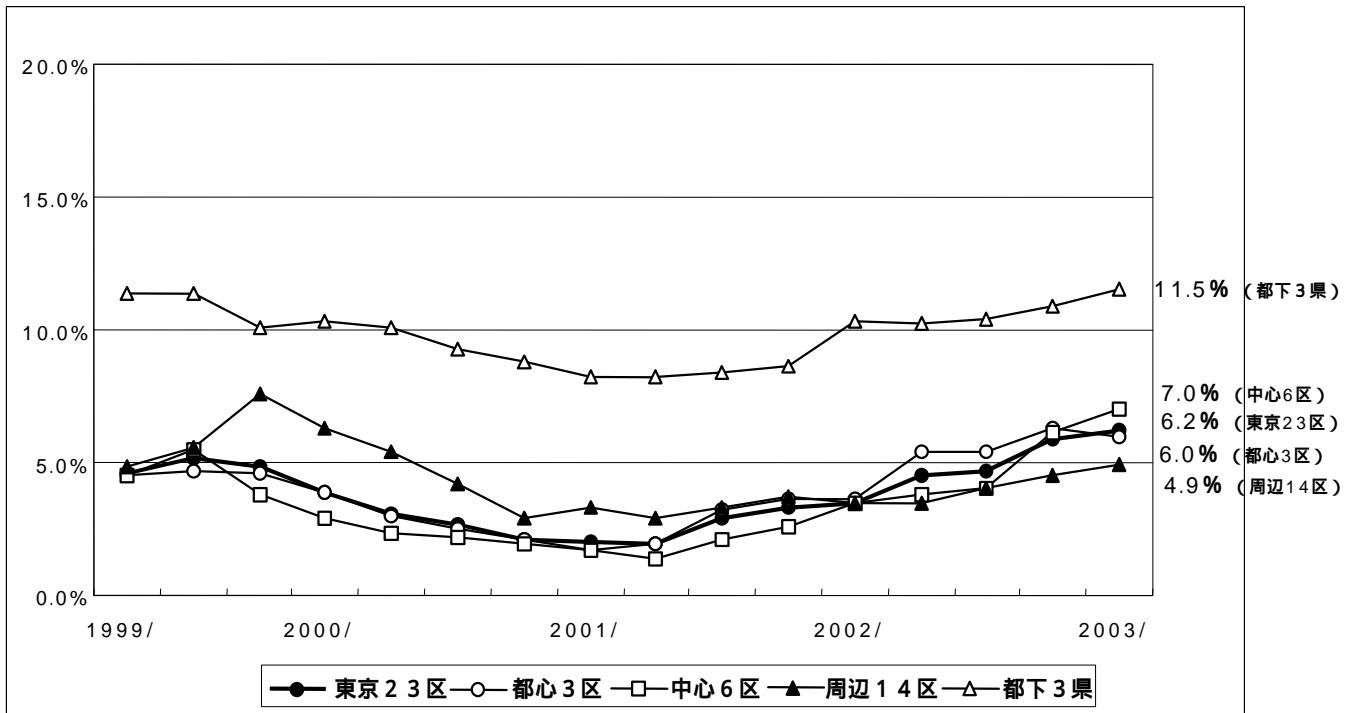
#### ・各地域および各区の大規模ビル空室率と前期比較

東京23区	6.2%	(前期比 +0.3ポイント)	
都心3区	6.0%	(前期比 -0.3ポイント)	┌ 千代田区 4.7% (-0.8) ├ 中央区 5.3% (-1.7) └ 港区 7.0% (+0.7)
中心6区	7.0%	(前期比 +0.9ポイント)	
周辺14区	4.9%	(前期比 +0.4ポイント)	
都下3県	11.5%	(前期比 +0.6ポイント)	
首都圏全体	7.1%	(前期比 +0.3ポイント)	

#### 満室稼働は59.6%とほぼ横ばい、20%以上の空室率増加傾向に

調査対象となった東京23区に立地する大規模ビル884棟のうち、満室で稼働しているビルの比率が前期の60.2%から59.6%へとほぼ横ばい。空室が10%未満のビルは、24.0%、10~20%未満は8.9%、20~50%未満は5.4%、50%以上で2.0%となった。満室稼働の物件はほぼ横ばいながら、空室率の高い物件の構成比が引き続き、ゆっくりと上昇傾向にある。

東京23区 大規模ビル空室率の推移  
 (大規模ビル: ワンフロアの貸室面積が200坪以上のビル)



東京23区 大規模ビル空室率構成比の推移

